Allegato 1

Agenzia delle entrate, Direzione regionale del Lazio, Ufficio fiscalità delle imprese e finanziaria, nota n. 108923, 5.12.2003

Esposizione del quesito

La società istante, esercente prevalentemente attività di compravendita immobiliare, ha rappresentato di essere in procinto di ultimare la costruzione, mediante stipulazione di appositi contratti di appalto, di un complesso edilizio residenziale.

Riferisce la società che per diverse unità immobiliari, facenti parte del citato complesso e costituenti prima casa per gli acquirenti, la stessa "ha consentito l'effettuazione di varianti rispetto al progetto originario e al relativo capitolato": .

In particolare, secondo quanto rappresentato dall'istante, alcuni acquirenti hanno comprato "sulla carta" lo spazio riservato originariamente alla costruzione di due appartamenti per la realizzazione di un'unica propria abitazione principale.Inoltre la società dovrà ultimare da un lato una pluralità di opere non eseguite e di prodotti non forniti (quali, per esempio, divisori tra balconi, rivestimenti delle pareti di due cucine e relativi impianti idraulici), dall'altro, una serie di lavori e prodotti finiti aggiuntivi (porte interne scorrevoli, pavimento della cucina, interruttori e deviatori per punti luce, prese TV ecc.).

Soluzione interpretativa proposta

L'istante ritiene che alle "varianti" sopra illustrate, relative alla "prima casa", sia applicabile la medesima aliquota IVA agevolata del 4%, ed in merito si richiama alle istruzioni impartite con la circolare n.219/E del 30.11.2000.

Parere della Direzione regionale del Lazio

Al riguardo si rileva che con la circ. n. 219/E del 30 novembre 2000 è stato precisato che la *ratio* fondamentale delle disposizioni in tema di "prima casa", contenute nell'art. 3, comma 131, della legge 549 del 28 dicembre 1995, sia quella di voler favorire, attraverso un carico fiscale attenuato, l'acquisizione della prima casa, normalmente destinata a costituire l'abitazione principale dell'acquirente. Peraltro, non sembra estranea alle disposizioni in esame anche la finalità di agevolare, entro certi limiti, interventi idonei a migliorare le condizioni di utilizzazione della "prima casa". Significative, in tal senso, sono le norme che consentono di fruire dell'agevolazione per l'acquisto, anche successivo, di un posto macchina, di una cantina, e di una soffitta costituenti pertinenza della "prima casa" e di non decadere dai benefici qualora si ceda, prima dello scadere di un quinquennio dall'atto dell'acquisto, l'immobile già assoggettato ad aliquota agevolata, ma si provveda entro un anno dalla cessione ad acquistarne un altro da adibire ad abitazione principale.

Per i suesposti motivi, il citato documento di prassi consente anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una "prima casa", l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4%.

In relazione a quanto sopra, la scrivente Direzione regionale, esprime l'avviso che, in tale contesto, l'aliquota agevolata del 4% sia applicabile anche alle varianti di natura edilizia, sempre che riferibili ad interventi di ampliamento della "prima casa".

In tal caso, tuttavia, secondo quanto precisato dalla citata circ. n. 219/E/2000, i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare, né avere consistenza tale da

poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare e, inoltre, anche dopo l'ampliamento devono permanere le caratteristiche non di lusso dell'immobile.

Qualora, invece, gli interventi di cui trattasi assumano la configurazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione *ex* art.31 della legge 457 del 5 agosto 1978, per gli stessi si rende applicabile l'aliquota del 10% di cui all'art.7 della legge 488 del 23 dicembre 1999, prevista, tra l'altro, per gli interventi di specie effettuati su qualsiasi tipologia di fabbricati a destinazione abitativa.

Ciò posto, per le forniture di beni finiti trova applicazione l'aliquota relativa agli interventi posti in essere (ampliamento, ovvero manutenzione e ristrutturazione).